

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

Organisationsnummer 716411-6860

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 10 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Eldaren 10s finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eldaren 10 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 3 maj 2012



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldaren 10	2001	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

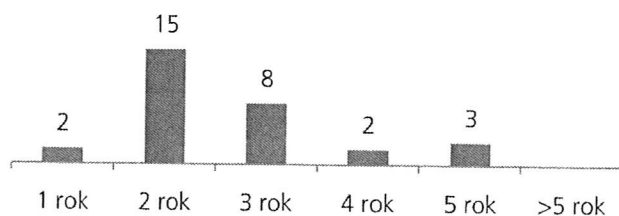
Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2883 kvadratmeter, varav 2340 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 543 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signature

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Hälsokostbutik	50 kvm	2015-09-30
Pizzeria	50 kvm	2013-09-30
Modebutik	22 kvm	2013-09-30
Livsmedelsbutik	235 kvm	2017-04-30
Tandläkarpraktik	109 kvm	2013-09-30
Brödbutik	27 kvm	2013-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Balkonger gård	2011	Klart, exkl. anm punkter från slutbesiktning
Omputsning fasad gård	2011	Klart exkl. anm. punkter från slutbesiktning
Altaner	2011	Klart, exkl. anm. Punkter från slutbesiktning
Cykelrum	2010	Nytt cykelrum
Omputsning av fasad mot gata	2010	(Rengöring Portar och Grund 2012)
Byggnation Förråd	2009	sex lägenheter har fått nya förråd
Värmesystem	2008	Nya termostater
Rörstambytte	2007	Avser vattenledningar i källarplan.
Trapphusrenovering	2007	Golvslipning. Målning
ombyggnation av lokal till bostäder	2006 - 2007	Fem nya lägenheter
Soprumrenovering	2006	Ombyggnation, ändrad avfallssortering
Hissrenovering	2006	Maskineri
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Ombyggnad styrelserum	2012	2012
Målning källare	2012	2012
Reparation av tak	2012	2012
Ombyggnad av gårdsyta	2012	2012
Ny interiör hissar	2012	2012

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	City Förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning Tak	Norrorts Plåt
Hissbesiktning	Inspekta och Kone
Tv kanaler	ComHem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Handwritten initials/signature

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ingemar Ljungqvist	Ordförande
Daniel Algotsson	Vice ordförande
Harald Ljungars	Sekreterare
Lars Erik Alm	Kassör
Vidar Helgessen	Ledamot
Lena Landström	Ledamot
Sven Olov Holmgren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Magnusson	Ordinarie Extern	DeLoitte & Touche
----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Kerstin Ljunglöf
Mikael Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har utfört beslutade investeringar. Fasaden mot gården har målats om samt fått ny puts där gammal ej var resistent. Gårdssidan har också under året utrustats med balkonger. Detta har för den enskilde medlemmen varit valfritt.

På taket har tre altaner byggts till. Balkonger och altaner har finansierats av bostadsrättsinnehavaren och har därför inte belastat föreningens kassa. Vådringsbalkonger är borttagna och ersatta med fransk balkong. De två entréer mot gatan har utrustats med dörröppnare.

Under året så har en brödbutik etablerats mot Birkagatan samt en hälsobutik mot Rörstrandsgatan som tog över efter frisören.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har via gårdsgruppen tagit in förslag på ombyggnad av gård. Under jan 2012 har flera förslag presenterats och styrelsen planerar att ta beslut närmaste månaderna för ett genomförande.

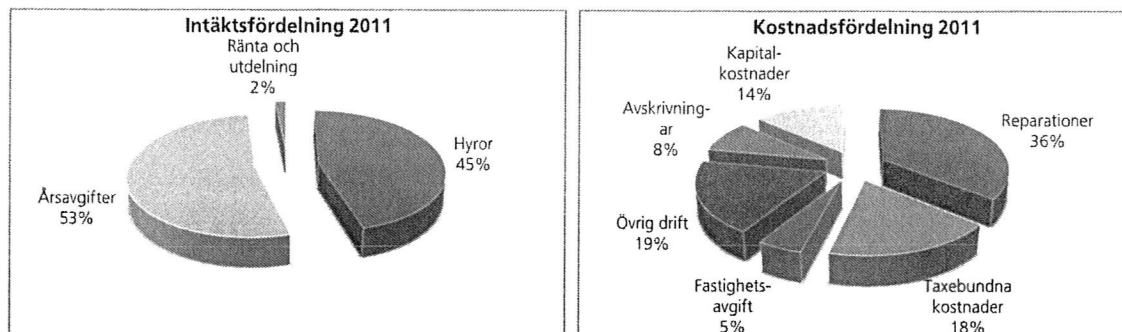
Andra planerade åtgärder är ändring av interiör i hissar, upprustning av styrelserum, rengöring av framsida (nedre vån, ytan av sten), reparation av tak samt målning av fönster på framsida.

Övrig information

2011 års investeringar kommer att finansieras via fonden för yttre underhåll Tidigare pågående anläggningar har aktiverats under byggnad

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2340 kvm bostäder och 543 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	493	493	493	493
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 833	1 636	1 623	1 617
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 499	4 528	4 566	4 605
Elkostnad/kvm totalyta	18	15	14	14
Värmekostnad/kvm totalyta	95	116	80	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	42	27	29
Kapitalkostnader/kvm totalyta	118	62	72	201

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-238 349
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-2 864 196
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 237
summa ansamlad förlust	-3 282 782

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	740 511
att i ny räkning överförs	-2 542 271

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 147 758	2 040 712
Övriga rörelseintäkter		7 597	2 304
		2 155 355	2 043 016
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-192 192	-242 064
Reparationer		-148 500	-71 982
Periodiskt underhåll		-740 511	-1 245 313
Taxebundna kostnader		-452 518	-533 972
Övriga driftskostnader		-80 122	-95 725
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-117 850	-115 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-135 591	-201 035
Personalkostnader		-61 960	-63 806
Avskrivningar		-213 778	-213 431
		-2 143 022	-2 783 228
RÖRELSERESULTAT		12 333	-740 212
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		35 263	2 873
Räntekostnader		-338 790	-180 069
		-303 527	-177 196
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-291 194	-917 408
SKATT			
Skatt ändrad taxering		52 845	0
		52 845	0
ÅRETS RESULTAT		-238 349	-917 408

OK *OK*

	2011-12-31	2010-12-31
BALANSRÄKNING		
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 56 642 873	56 737 684
Pågående byggnation	Not 4 2 042 493	129 966
	<u>58 685 366</u>	<u>56 867 650</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 688 166	56 870 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	0	158 900
Övriga fordringar	270 260	13 000
Förutbetalda kostnader	Not 5 20 831	9 604
	<u>291 091</u>	<u>181 504</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	634 148	1 040 146
SBC klientmedel i SHB	1 101 554	674 519
	<u>1 735 702</u>	<u>1 714 665</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 026 793	1 896 169
SUMMA TILLGÅNGAR	60 714 958	58 766 620

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		34 061 615	34 061 615
Upplåtelseavgifter		15 315 457	15 315 457
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 048 234	867 997
		50 425 306	50 245 069
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 044 434	-1 946 789
Årets resultat		-238 349	-917 408
		-3 282 783	-2 864 197
SUMMA EGET KAPITAL		47 142 523	47 380 872
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	10 437 584	10 505 000
		10 437 584	10 505 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	89 952	90 000
Leverantörsskulder		218 552	99 170
Skatteskulder		234 950	224 305
Övriga kortfristiga skulder		2 314 723	28 023
Upplupna kostnader	Not 9	102 832	137 209
Förutbetalda avgifter och hyror		173 842	302 041
		3 134 851	880 748
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		60 714 958	58 766 620
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Soprum/sophus	0,5%	0,5%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 152 492	1 152 492
Hysesintäkter	995 266	888 220
	2 147 758	2 040 712

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	67 880	81 684
Fastighetsskötsel enligt beställning	20 321	16 779
Snöröjning/sandning	28 389	69 071
Städning enligt beställning	0	-121
Mattvätt/Hyrmattor	4 632	0
Sotning	13 230	13 024
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 976
Hissbesiktning	1 657	28 960
Myndighetstillsyn	0	14 274
Bevakning	2 379	2 269
Gård	1 338	1 916
Serviceavtal	35 949	5 978
Förbrukningsmateriel	11 067	3 079
Störningsjour och larm	0	3 175
Brandskydd	5 348	0
	192 192	242 064

Reparationer	2011	2010
Fastighet förbättringar	2 617	0
Lokaler	88 325	10 620
Gemensamma utrymmen	3 372	0
Källare	0	820
Entré/trapphus	5 127	1 732
Lås	3 659	0
VVS	25 981	8 432
Värmeanläggning/undercentral	0	9 590
Ventilation	0	32 532
Hiss	0	6 609
Mark/gård/utemiljö	9 765	1 647
Vattenskada	9 654	0
	148 500	71 982
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	4 500
Sophantering/återvinning	22 504	0
Fasad	691 732	1 240 813
Balkonger/altaner	26 275	0
	740 511	1 245 313
Taxebundna kostnader		
El	52 403	43 951
Värme	273 246	334 189
Vatten	91 430	119 713
Sophämtning/renhållning	27 164	21 961
Grovsopor	8 275	14 158
	452 518	533 972
Övriga driftskostnader		
Försäkring	29 772	34 207
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	540
Kabel-TV	5 059	6 517
Bredband	45 291	54 461
	80 122	95 725
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 850	115 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 813	1 720
Tele och datakommunikation	5 826	5 737
Juridiska åtgärder	10 041	36 893
Revisionsarvode extern revisor	17 030	16 226
Föreningskostnader	14 974	6 849
Styrelseomkostnader	2 288	2 800
Förvaltningsarvode	61 031	59 511
Förvaltningsarvoden övriga	3 827	914
Administration	11 154	4 831
Konsultarvode	2 737	60 686
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	135 591	201 035

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	50 000	52 153
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	675
Sociala kostnader	11 960	10 978
	<u>61 960</u>	<u>63 806</u>

Avskrivningar

Byggnad	213 283	212 936
Förbättringar	495	495
	<u>213 778</u>	<u>213 431</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 143 022 2 783 228

Not 3

2011-12-31 2010-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	58 530 114	58 530 114
Nyanskaffningar	118 966	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>58 649 080</u>	<u>58 530 114</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 792 430	-1 578 999
Årets avskrivningar enligt plan	-213 778	-213 431
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-2 006 208</u>	<u>-1 792 430</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med **56 642 873 56 737 684**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	29 200 000	29 200 000
Taxeringsvärde mark	30 879 000	30 879 000
	<u>60 079 000</u>	<u>60 079 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	52 200 000	52 200 000
Lokaler	7 879 000	7 879 000
	<u>60 079 000</u>	<u>60 079 000</u>

Not 4

2011-12-31 2010-12-31

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	2 042 493	129 966
	<u>2 042 493</u>	<u>129 966</u>

Not 5

2011-12-31 2010-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Länsförsäkringar	10 085	9 604
Kabel TV	1 696	0
Bredband	9 050	0
	<u>20 831</u>	<u>9 604</u>

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	34 061 615	0	0	34 061 615
Upplåtelseavgifter	15 315 457	0	0	15 315 457
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 048 234	180 237	0	867 997
Summa bundet eget kapital	50 425 306	180 237	0	50 245 069
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 044 434	-180 237	-917 408	-1 946 789
Årets resultat	-238 349	-238 349	917 408	-917 408
Summa ansamlad förlust	-3 282 783	-418 586	0	-2 864 197
Summa eget kapital	47 142 523	-238 349	0	47 380 872

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	867 997	687 760
Reservering enligt stadgar	180 237	180 237
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 048 234	867 997

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

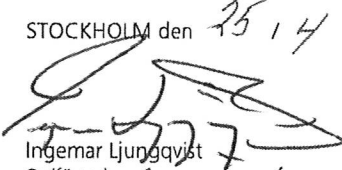
	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB		0	8 842 500	Löst lån
Stadshypotek AB		0	1 752 500	Löst lån
Stadshypotek AB	3,310 %	10 527 536	0	2012-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 527 536	10 595 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-89 952	-90 000	
		10 437 584	10 505 000	

Not 9

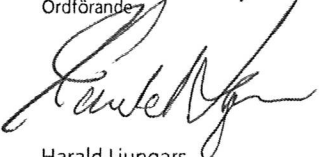
UPPLUPNA KOSTNADER

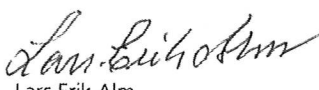
	2011-12-31	2010-12-31
El	4 186	4 154
Värme	34 018	43 906
Vatten	2 720	41 000
Extern revisor	17 000	17 000
Ränta	29 038	31 149
Juridik	8 211	0
Fastighetskötsel	6 941	0
Renhållning	718	0
	102 832	137 209


STOCKHOLM den 25/4 2012

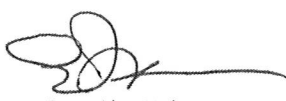

Ingemar Ljungqvist
Ordförande



Daniel Algotsson
Vice ordförande


Harald Ljungars
Sekreterare


Lars Erik Alm
Kassör


Vidar Helgessen
Ledamot


Sven Olov Holmgren
Ledamot


Lena Landström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2012


Lars Magnusson
Extern revisor